

---

TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giuseppe Puddu, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione dei beni.....	5
Confini.....	6
Consistenza DEI beni .....	6
Stato conservativo.....	6
parti comuni .....	7
Dati Catastali .....	7
CRONistoria Dati Catastali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto .....	11
Titolarità .....	11
Stato di occupazione .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Spese fisse di gestione o di manutenzione.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2021 del R.G.Es. ....	15
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 90.600,00</b> .....	<b>15</b>

---

## INCARICO

---

In data 09/09/2022, il sottoscritto Ing. Puddu Giuseppe, con studio in Via G. Marconi, 113 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), [REDACTED], Tel. [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Comune di Serramanna (SU) – Via Guglielmo Oberdan n. 9A distinto in catasto Fabbricati al foglio 48 mappale 2137 sub. 11, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, piano primo.

Dalle consultazioni catastali è emerso che occorre inoltre aggiungere alla vendita il seguente immobile:

- Cortile di pertinenza dell'unità immobiliare (Foglio 48 mappale 2137 sub 11) ubicato a Serramanna (SU) in area distinta in catasto Fabbricati al foglio 48 mappale 2137 sub. 13, categoria F/1, consistenza 90 mq, piano terra.

L'informativa al debitore è stata inviata tramite raccomandata A/R. nei giorni 5/10/2022 e 17/11/2022.

---

## LOTTO UNICO

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione presente nel fascicolo risulta completa, e comprende:

L'atto di precetto, l'atto di pignoramento immobiliare, l'istanza di vendita dell'immobile, la nota di trascrizione di pignoramento e la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale redatto in data 09/07/2021 dal notaio [REDACTED]. Il sottoscritto ha inoltre effettuato la ricerca dei seguenti documenti: estratti di mappa catastale, la visura storica dell'immobile, l'accertamento della proprietà immobiliare e la visura planimetrica dell'immobile, le ispezioni cartacee dei titoli di provenienza e il certificato di stato civile dell'esecutato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### TITOLI DI PROVENIENZA

**Atto di compravendita**

Rogante: Notaio dott. [REDACTED], Repertorio n. 1804 raccolta 137

Trascritto a Cagliari il 04/10/2004 al Reg. part. 25083 e Reg. Gen. 36163

A favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Piena proprietà del lastrico solare distinto in Catasto del Comune di Serramanna:

- Catasto Fabbricati Foglio 48, mappale 2137, sub. 8 categoria F5, piano primo, sup. cat. 90 mq

**Atto di compravendita**

Rogante: [REDACTED] 1/10/1975, Repertorio n. 1002

Trascritto a Cagliari il 19/06/1980 ai nn. 10073/12031

A favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante [REDACTED] della Provincia di Cagliari

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Serramanna in via S. Barbara, fabbr. B interno n. 5 costituito da:

- Fabbricato di civile abitazione distinto in Catasto Fabbricati, foglio 48, mappale 2137, sub. 5 partita n. 1371

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario  
Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 03/05/2010  
Reg. gen. 14995 - Reg. part. 3909  
Piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Serramanna al Foglio 48 Mapp. 2137 sub.8  
Importo: € 45.000,00

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo condizionato  
Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Cagliari in data 06/06/2005  
Reg. gen. 19241 - Reg. part. 3553  
Piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di  
Serramanna al Foglio 48 Mapp. 2137 sub.8  
Importo: € 113.620,00

[REDACTED]

#### Trascrizioni

**Verbale di pignoramento immobili**  
trascritto in data il 21/05/2021  
Reg. gen. 15914 - Reg. part. 11913  
Piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di  
Serramanna al Foglio 48 Mapp. 2137 sub. 11  
Importo: € 27.513,07 oltre interessi e spese

[REDACTED] a.  
[REDACTED]

#### DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile è situato a sud-est del Comune di Serramanna tra l'area degli ex capannoni militari a nord e il parco comunale "La pineta" a sud.

L'immobile si raggiunge facilmente dalla via Cagliari (strada S.P. 196dir), e svoltando a destra, si percorre la via Grandi sino ad arrivare all'incrocio con Via XXV Aprile e proseguendo diritti si arriva in Via Oberdan.



FIGURA 1- INDIVIDUAZIONE DEL BENE NEL CENTRO URBANO DI SERRAMANNA



Il bene è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da due livelli fuori terra, nel Comune di Serramanna in via Oberdan n. 9A con accesso al piano tramite una scala esterna.

Per poter accedere all'immobile è necessario attraversare un cortile avente una superficie di 90 mq, confinante a sud-est con la Via Oberdan, a sud-ovest e nord-ovest con l'area cortilizia di proprietà dell'appartamento posto al piano terra e a nord-est con altra proprietà.

Il lotto ha due ingressi, di cui uno a servizio dell'unità immobiliare ubicata al piano terra ( di proprietà della famiglia dell'esecutato) e un altro riservato all'immobile oggetto di pignoramento. Nel lotto è presente una recinzione costruita in parte in muratura e in parte da rete metallica. Il pavimento è realizzato in parte con cemento. I cortili delle due unità immobiliari non hanno una recinzione di separazione e sono comunicanti. Dall'area cortilizia si accede all'appartamento al primo piano tramite una scala esterna scoperta.

Il fabbricato è costituito da due livelli fuori terra, ha una forma rettangolare e copertura a padiglione e comprende due unità immobiliari per ciascun piano.

#### CONFINI

Il bene confina a Sud-Est con il mappale 4787 (via Oberdan), a Ovest e a Nord con il mappale 2137 sub 12 e a Est con il mappale 4941.

#### CONSISTENZA DEI BENI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	75,93 mq	87,85 mq	1,00	87,85 mq	2,65-3,50	Primo
Verande	37,10 mq	40,91 mq	0,30	12,27 mq	Var.	Primo
Cortile	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,12 mq</b>		

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso si presenta realizzato con materiali costruttivi e di finitura di buona qualità e in buone condizioni di conservazione sia dal punto di vista statico che delle finiture considerata la recente realizzazione dell'immobile.

**PARTI COMUNI**

Si evidenzia che il mappale individuato al foglio 48 mappale 2137 sub 9 è un bene comune non censibile.

**DATI CATASTALI**

BENE										
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	48	2137	11		A2	6	5,5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 87 m <sup>2</sup>	€ 340,86	1
	48	2137	13		F1		90 m <sup>2</sup>	Totale: 90 m <sup>2</sup>		T

**Corrispondenza catastale**

In seguito al sopralluogo effettuato il giorno 4 febbraio 2023 sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

Da un esame dei catastali si è stato riscontrato che il mappale 3839 appartiene al Foglio 48 del Catasto Terreni. Confrontando i mappali 3839 e 4441 del catasto terreni con il mappale 2137 del catasto fabbricati si evince che i subalterni n. 12 e 13 appartenenti al mappale 2137 del catasto fabbricati del Foglio 48 includono anche il mappale 3839 del catasto terreni (vedi elaborato planimetrico Foglio 48 Particella 2137 prot. n. CA0111687 del 03/06/2015). Occorre aggiornare le planimetrie catastali mediante una pratica docfa e pregeo.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Foglio 48 Part. 2137 Sub.11		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 16/09/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati F. 48 P. 2137 S. 5 Cat. A/4, classe 2, consistenza 6 vani



Dal 16/09/2004 al 20/09/2004	[REDACTED] [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/10	Catasto Fabbricati F. 48 P. 2137 S.8 Cat. F/5, consistenza 90 mq
Dal 20/09/2004 al 03/06/2015	[REDACTED] [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati F. 48 P. 2137 S.8 Cat. F/5, consistenza 90 mq
Dal 03/06/2015	[REDACTED] [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati F. 48 P. 2137 S.11 Cat. A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani

Foglio 48 Part. 2137 Sub.13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 16/09/2004	[REDACTED] il [REDACTED] - diritto di proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati F. 48 P. 2137 S.5 Cat. A/4, classe 2, consistenza 6 vani
Dal 16/09/2004 al 30/06/2015	[REDACTED] [REDACTED] - diritto di proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati F. 48 P. 2137 S.7 Cat. F/1, consistenza 90 mq
Dal 08/06/2014 al 22/08/2018	[REDACTED] [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati F. 48 P. 2137 S.13 Cat. F/1, consistenza 90 mq
dal 22/08/2018	[REDACTED] [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati F. 48 P. 2137 S.13 Cat. F/1, consistenza 90 mq

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene ricade in zona urbanistica B2 del vigente P.U.C. del Comune di Serramanna. La zona B2 comprende le zone parzialmente edificate nella più recente espansione urbana.

Sono consentiti interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di sostituzione di edifici esistenti e nuove costruzioni in lotti liberi nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3.00 mc/mq
- Distacco dai confini: 5.00 m
- Altezza max 7.5 m
- distanze tra superfici finestrate:

le pareti finestrate tra gli edifici o tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio, di cui anche una sola finestrata, dovranno rispettare la distanza minima di m. 10,00. Tale distanza potrà essere ridotta fino ad un minimo di m. 5,00 nel caso di pareti finestrate appartenenti a corpi di fabbrica di una stessa unità immobiliare con unico proprietario, ubicata all'interno di lotto appartenente al proprietario medesimo. La riduzione della distanza sarà consentita a condizione che la porzione di superfici finestrate in rispettivo affaccio, non superi la lunghezza di 1,5 volte la distanza adottata.

Nel caso si proceda ad interventi di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'indice fondiario preesistente qualora venga dimostrata la regolarità dei volumi esistenti. Sono consentite costruzioni in aderenza, isolate o binate. È obbligatorio conservare gli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua. Nel caso che la conservazione o l'arretramento comportino il mancato rispetto di altri standards (distacchi) l'intervento potrà essere assentito con l'approvazione dei confinanti riportata sugli elaborati presentati. La finitura degli esterni deve essere in intonaco a tinte neutre mentre è vietato l'uso di materiali riflettenti. Le murature in pietrame o in mattoni potranno essere lasciate faccia vista. Nel caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono posizionarsi in modo tale da consentire una strada di non inferiore a m. 8.

Il bene inoltre ricade in aree di pericolosità idrogeologica moderata (Hi1) perimetrata dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Con istanza di accesso agli atti del 10/10/2022, presso l'ufficio tecnico del Comune di Serramanna, il sottoscritto richiedeva copia dell'unico titolo abilitativo dell'immobile costituito dalla Concessione Edilizia n. 62/2004 rilasciata il 28 settembre 2004 dal Comune di Serramanna relativo al "Progetto di un fabbricato urbano ad uso civile abitazione, da erigersi in sopraelevazione sull'immobile sito in Via Grandi al civico 10."

L'immobile è stato realizzato mediante la sopraelevazione di un fabbricato esistente facente parte di una schiera di case appartenenti all'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) della Provincia di Cagliari.

Agli atti dell'archivio comunale non sono presenti:

- il certificato di agibilità e le comunicazioni di inizio e fine dei lavori;
- La relazione tecnica ex art. 8 D.Lgs 192/2005 attestante la rispondenza del progetto alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici;
- Le relazioni geotecniche sulle opere di fondazione;
- La relazione acustica previsionale sui requisiti acustici passivi degli edifici prevista dal DPCM del 5/12/97;

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE).
- Non sono state rilasciate da parte dell'impresa esecutrice le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e inoltre non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 04/02/2023 risultano alcune difformità tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi. In particolare si riscontra quanto segue:

- La porta del disimpegno è stata posizionata sulla zona soggiorno anziché sulla cucina;
- E' stato realizzato un termocamino in soggiorno sulla parete di confine con il disimpegno;
- Il disimpegno, il bagno e il ripostiglio risultano variati dimensionalmente senza alterare la distribuzione interna dell'immobile;
- Quasi tutti gli infissi hanno dimensioni maggiori rispetto a quelli rappresentati nel progetto assentito;

- I parapetti dei balconi non sono stati completati in quanto hanno una parte bassa in muratura e sono privi della ringhiera prevista in progetto. Inoltre hanno un'altezza non regolamentare inferiore ad un metro;
- Le piante e i prospetti risultano rispondenti agli elaborati grafici della concessione edilizia approvata tranne alcune differenze riscontrate nei balconi.

Le modifiche sopradette sono state restituite nell'elaborato " Planimetrie stato di fatto" (Allegato 2).

Le difformità edilizie suddette possono essere sanate con una dichiarazione autocertificativa di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare allo sportello SUAPE di mancata SCIA spontaneamente effettuata per interventi completamente realizzati che prevede una sanzione pecuniaria di € 500 oltre ai diritti di segreteria per un importo di € 50,00. La predisposizione della pratica edilizia comprensiva della mancata SCIA e della Segnalazione Certificata per attestare anche l'agibilità dell'immobile prevede un costo complessivo per spese tecniche di circa 2.500 €. Il costo totale pertanto sarà di € 2.600,00.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento come anzidetto è ubicato al primo piano di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra, ed è composto da un soggiorno-pranzo con annessa una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

All'esterno vi sono inoltre: un balcone dedicato ad una camera da letto e un balcone confinante con tre lati dell'immobile collegato alla scala esterna per l'accesso all'immobile.

Gli ambienti hanno un' altezza interna che varia da m 2,63 nella parte bassa e di m 3,50 all'intradosso della trave secondaria di copertura nella parte alta.

#### STRUTTURE

L'immobile è stato realizzato in muratura portante in blocchi tipo "Poroton" mentre i tramezzi interni in mattoni forati. Il solaio di calpestio è stato realizzato in travetti in c.a.p. prefabbricati ed elementi in laterizio e sopraelevato rispetto al solaio di copertura dell'unità immobiliare sottostante. Il solaio di copertura è in travi in legno lamellare e tavolato in legno a vista con manto di copertura in tegole portoghesi.

#### FINITURE ESTERNE

I muri esterni sono intonacati e tinteggiati con idropittura di color mattone

I serramenti sono in pvc con doppio vetro camera e persiane sempre in pvc. Le soglie degli infissi sono in marmo.

La scala che consente l'accesso all'immobile è intonacata e tinteggiata ma le pedate e le alzate sono al grezzo senza rivestimento.

#### FINITURE INTERNE

Il pavimento è in gres monocottura. Il bagno ha le pareti rivestite in gres per un'altezza di m 2.1.

I tramezzi sono tinteggiati di colore marrone nella sala da pranzo e cucina mentre gli altri ambienti di bianco. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica completi di rubinetteria. Sempre nel bagno è presente una vasca da bagno con doppia rubinetteria.

Le porte interne sono in legno tamburato in ottimo stato.

#### IMPIANTI

L'impianto elettrico è sotto traccia ed è dotato di un quadro elettrico ubicato all'ingresso munito di interruttore generale tipo magnetotermico differenziale e di interruttori magnetotermici per le linee luci e prese. L'impianto è allacciato alla rete elettrica mediante un contatore ubicato all'ingresso del lotto;

L'impianto idrico è allacciato alla rete idrica comunale. E' presente una riserva idrica di acqua potabile, dotata di serbatoio in polietilene da 1000 litri con impianto autoclave, ubicata nel sottoscala.

L'impianto fognario è allacciato alla rete comunale tramite un pozzetto sifonato completo di chiusino ispezionabile.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una camino caldaia installato nel soggiorno il quale riscalda esclusivamente tale ambiente. I rimanenti ambienti non sono riscaldati. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ubicato nel bagno. Occorre installare un impianto di riscaldamento per le due camere da letto e il bagno.

#### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Comune di Serramanna (SU) – Via Guglielmo Oberdan n. 9A, distinto in catasto Fabbricati al foglio 48 mappale 2137 sub. 11, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani.
- Cortile di pertinenza dell'unità immobiliare sita al primo piano ubicato a Serramanna (SU) – Via Guglielmo Oberdan n. 9A nell'area distinta in catasto Fabbricati al foglio 48 mappale 2137 sub. 13, categoria F/1, consistenza 90 mq.

#### TITOLARITÀ

Le due unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Oberdan n. 9A

09038 SERRAMANNA (SU)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato il giorno 4 febbraio 2023, le unità immobiliari risultano occupate dall'esecutato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti servitù di luce, veduta, scolo e stillicidio a carico del cortile sottostante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** formato da:

- Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Comune di Serramanna (SU) – Via Guglielmo Oberdan n. 9, distinto in catasto Fabbricati al foglio 48 mappale 2137 sub. 11, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani.
- Area cortilizia di pertinenza dell'unità immobiliare sita al primo piano (Bene n. 1 - Foglio 48 mappale 2137 sub 11) ubicato a Serramanna (SU) – Via Guglielmo Oberdan n. 9 nell'area distinta in catasto Fabbricati al foglio 48 mappale 2137 sub. 13, categoria F/1, consistenza 90 mq, piano terra.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta. Con tale metodo il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo a metro quadro di superficie commerciale (€/mq) relativo a beni dello stesso tipo. Il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto di specifiche caratteristiche quali l'ubicazione, tipologia, panoramicità, vetustà, grado di finiture, stato d'uso e di conservazione e funzionalità distributiva.

Dalle indagini effettuate per individuare i prezzi ordinari praticati sul mercato immobiliare locale presso agenzie immobiliari e portali immobiliari operanti su internet, si è potuto rilevare che i valori da considerare oscillano tra 800 e 1200 €/mq. Considerato la buona posizione e il buono stato di conservazione dell'immobile si è considerato congruo attribuire un valore di 900€/mq quale valore a metro quadro di superficie commerciale dell'immobile in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Beni N° 1</b> Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al primo piano compreso di area cortilizia	109,12 mq	900 €/mq	€ 97.920,00	100,00	€ 98.208,00
Valore di stima:					€ 98.208,00
Arrotondato					<b>€ 98.000,00</b>

#### Deprezzamenti

Al valore di stima vanno detratti i costi di regolarizzazione delle difformità edilizie descritte nel paragrafo "regolarità edilizie" per un importo totale di € 2.600,00 e una decurtazione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene pari ad € 4.770,00.

#### Valore finale di stima:

<b>A – Immobile compreso di area cortilizia</b>	<b>€ 98.000,00</b>
<b>B- Oneri di regolarizzazione urbanistica dell'immobile:</b>	<b>€ 2.600,00</b>
<b>C- Decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene (5% di A-B)</b>	<b>€ 4.770,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 90.630,00</b>

Arrotondato a **€ 90.600( euro novantamilaeseicento/00)**

#### SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie, e spese condominiali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quartu Sant'Elena, 03/03/2023

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 – Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 2 - Planimetrie stato di fatto
- ✓ Allegato 3 – Concessione Edilizia n. 62/2004 e allegati
- ✓ Allegato 4 - Planimetrie e visure catastali
- ✓ Allegato 5 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 6 – Certificato di stato civile ed estratto per riassunto di atto di matrimonio
- ✓ Allegato 7 – Verbale di accesso

